

& MEGLERHUSET
PARTNERS

MARKUSVEIEN 4



04

Velkommen til Markusveien 4

06

Nøkkelinformasjon/Megler

40

Beliggenhet

44

Eiendommen



MARKUSVEIEN 4

Markusveien 4 er en hel tomannsbolig som ble oppført i 1940 for og av Tømmermester Borg Nilsen. Boligen er mer eller mindre tro mot de originale byggetegningene og består av to leiligheter med hver sin inngang, integrert garasje og flere rom i bakkant av leilighet i 1.etg og kjeller som bør representere enn god utviklingsmulighet i form av å gjøre leiligheten i 2 etasje større eller etablere egen hybel/utleie. Pt har huset vært utleid for 25.000,- pr mnd

I bakkant av huset ligger det en ferdig utskilt tomt på ca 974 kvm som følger med eiendommen

Eiendommen ligger i et eldre og attraktivt boligområde på Frydenhaug i Drammen kommune. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud

MARKUSVEIEN 4

Prisantydning	5 990 000
Omkostninger	165 769
Totalpris	6 155 769
P-rom	184 m2
Bruksareal	252 m2
Eierform	Selveier
Byggeår	1940
Eiet tomt	1760 m2



Anders Ødenes
Eiendomsmegler MNEF
95 03 71 01 / ao@partners.no



Hauges gate 3 3010 Drammen





STANDARD

1.ETASJE

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører.

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Malt panel og flislagte vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med dører og skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnise med skyvedør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat og heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Metallplater mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøleskap i hjørnet, komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap.

Utgang fra stuen til nordvestvendt balkong på ca. 6 m². Gulvoverflate av belegg med rekkverk av metall.

Frittstående terrasse av trekonstruksjon på ca. 20 m². Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av tre.

UNDERETASJE

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater med laminat, fliser, gulvbord av tre og synlig muroverflate. Veggflater med malte flater og trebord. Himlingsflater med malte flater og trebord. Slette innerdører.

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Avtrekksventil på vegg.

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskum med ett-greps armatur. Malte flater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap.

KJELLER

Kjelleren ligger delvis under terreng. Gulvflater med synlige muroverflater. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater og trebord. Slette innerdører.

1.ETASJE

MEGLERHUSET & PARTNERS















UNDERETASJE

MEGLERHUSET & PARTNERS













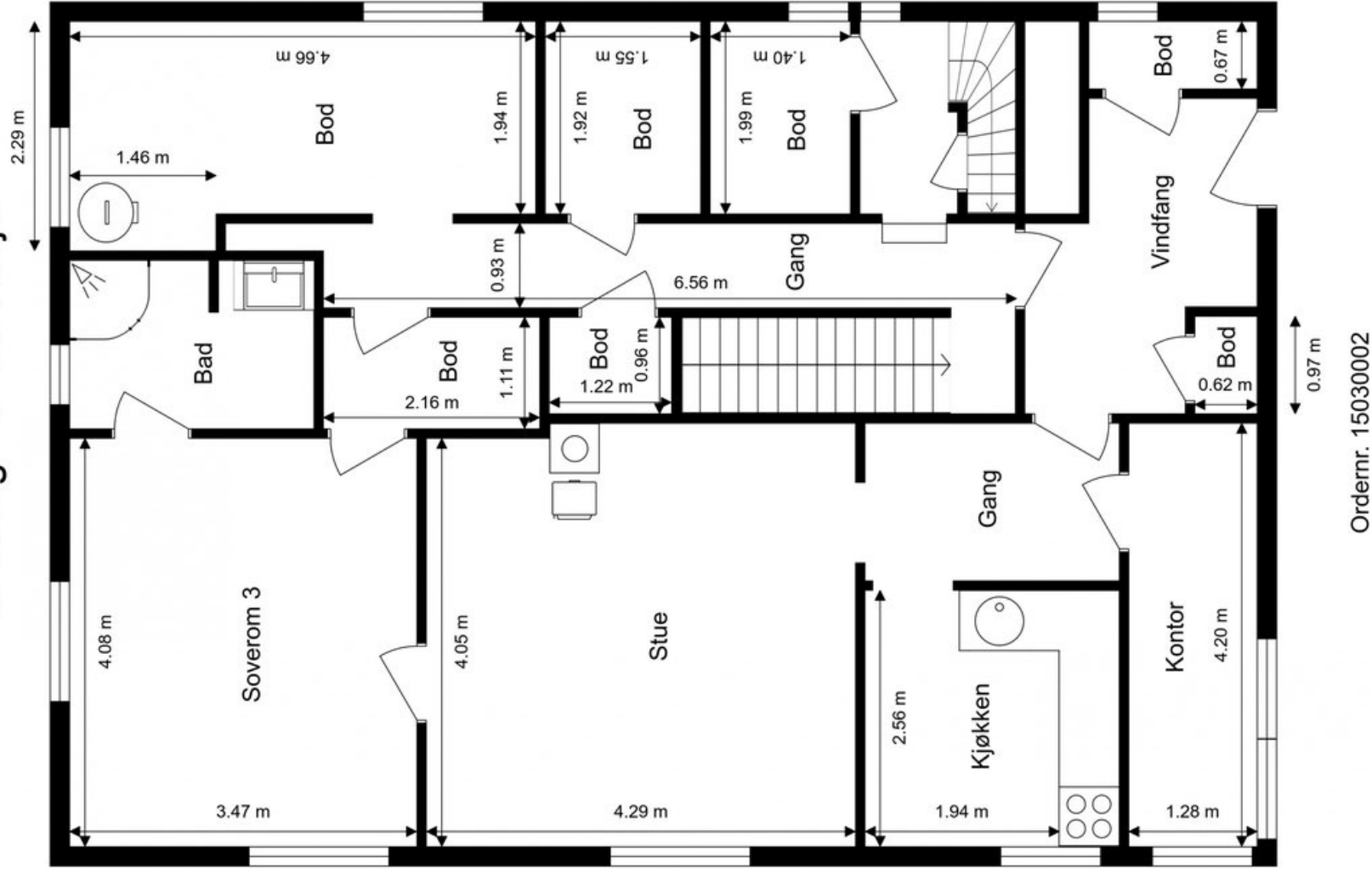
Markusveien 4, 3041 Drammen

Enebolig - 1. etg.



Markusveien 4, 3041 Drammen

Enebolig - Underetasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticime. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticime.

Markusveien 4, 3041 Drammen

Enebolig - Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticime. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticime.



BELIGGENHET

Eiendommen ligger i et eldre og attraktivt boligområde på Frydenhaug i Drammen kommune. Området mellom Johan Sverdrups vei og Markusveien er kategorisert bevaringsverdig kulturmiljø E17, noe som betyr at man ønsker å opprettholde områdets karakter. Dette er med på sørge for store, velstelte grøntarealer mellom bebyggelsen, som gir en åpen og fri følelse.

Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det kort gangavstand til store, idylliske grøntområder og ikke minst lysløyper og turstier i Strømsøåsen. Kort vei bort til Blektjern med nydelige sandstrand og flotte bademuligheter. Det er ca. 10 min gange til idrettspark på Marienlyst, Drammenshallen og Drammensbadet.

Det er god offentlig kommunikasjon via buss, hvorav nærmeste holdeplasser er ca. 2 min å gå fra boligen. Det er også lett adkomst til påkjøring E18(nordover og sydovert) samt E134. Ved å benytte bil tar det ca. 6 min til Drammen sentrum, 6 min til Gulskogen, 20 min til Asker, 34 min til Kongsberg og 34 min til Oslo S.

Brandengen skole ligger med kort avstand, og har nylig fått en nytt skolebygg, nytt uteområde samt flerbrukshall.

Markusveien 4

Nabolaget Galterud/Austad søndre - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Kvernveien Linje 16	1 min	🚶
Strømsø torg Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, R12, R13	22 min	🚶
Sandefjord lufthavn Torp	57 min	🚗
Oslo Gardermoen	1 t 12 min	🚗

Skoler

Brandengen skole (1-7 kl.) 545 elever, 26 klasser	9 min	🚶
Fjell skole (1-7 kl.) 482 elever, 26 klasser	14 min	🚶
Danvik skole (1-7 kl.) 358 elever, 16 klasser	20 min	🚶
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 572 elever, 33 klasser	14 min	🚶
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 336 elever, 16 klasser	20 min	🚶
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	21 min	🚶
Heltberg vgs. Drammen	0 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

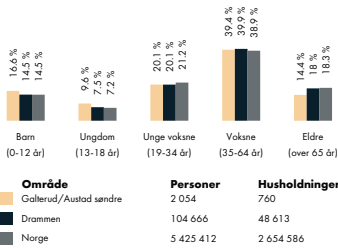
Strømsø Handelspark	8 min	🚶
Kverneland bil, Drammen	9 min	🚶

🔒 Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

🏡 Naboskapet
Godt vennskap 71/100

📖 Kvalitet på skolene
Bra 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bikkjestykket barnehage (1-5 år) 68 barn	9 min	🚶
Strømsø barnehage (1-5 år) 91 barn	13 min	🚶
Skattekisten barnehage (0-5 år) 68 barn	15 min	🚶

Dagligvare

Coop Extra Austad Post i butikk, PostNord	7 min	🚶
Kiwi Austadveien	12 min	🚶

Primære transportmidler

- 🚗 Egen bil
- 🚌 Buss

🚶 Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

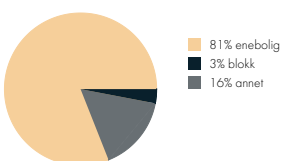
🔔 Støynivået
Lite støynivå 88/100

🚦 Trafikk
Lite trafikk 85/100

Sport

Teglverkstomta, balløkke Ballspill	0 min	🚶
Brandengen skole, gymsal Aktivitetshall	9 min	🚶
SATS BASE Strømsø	9 min	🚶
EVO Strømsø	14 min	🚶

Boligmasse



«Sentralt fint område med flotte tur muligheter og umiddelbar nærhet til matbutikk, barnehager og skoler. Kollektiv tilbud som er svært tilfredstillende»

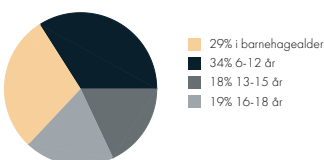


Sitat fra en lokalkjent

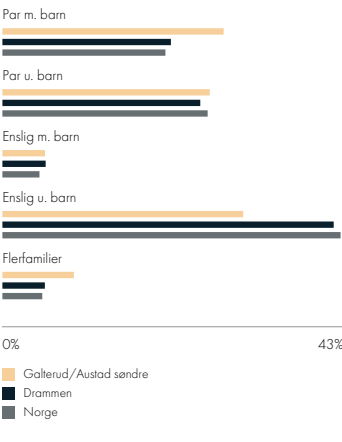
Varer/Tjenester

📍 Strømsø Senter	14 min	🚶
🏪 Boots apotek Strømsø Senter	14 min	🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

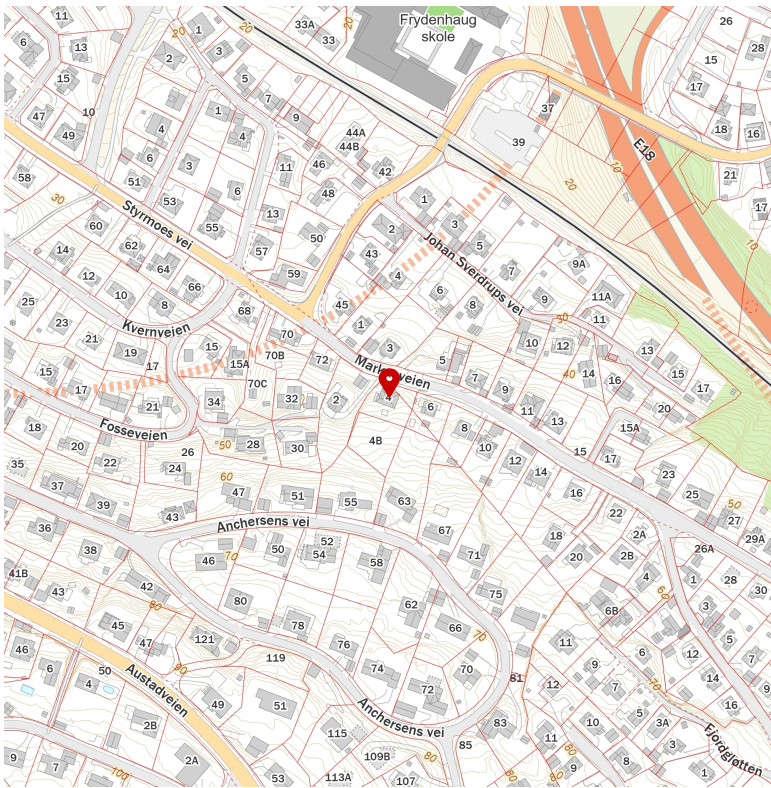
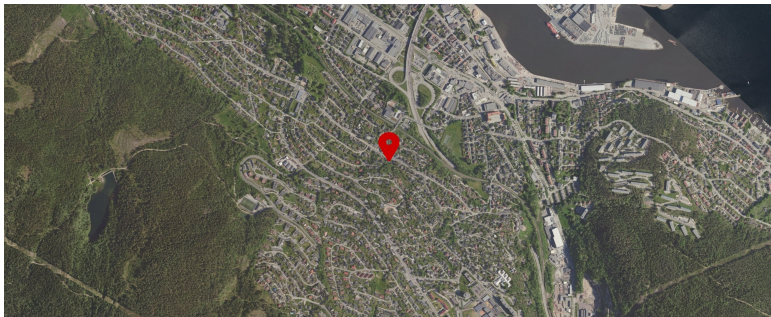


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset & Partners, Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

5 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

149 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 990 000,-))
199,50 (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))

165 769,50 (Omkostninger totalt)

6 155 769,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Forsikring

Gjensidige
Polisenummer: 91425483

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Våtrom - 1.etasje
-Ventilasjon: Ventilasjonsspalte mellom dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel må etableres.

-Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.

-Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjonen kan nå det: Sluket er isolert inne i dusjonen. Vannsøl eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsøl eller lekkasjevann etableres.

-Overflater vegger: Riss/sprekker i flisfuger observert i dusjonen. Kan være en indikasjon på utettheter i våtrommets tettesjikt. Tiltak bør påregnes.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Om det er benyttet tettesjikt har dette en ukjent alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Fallforhold (gulv): Lokallfall i dusjonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. (TG2) Nivåforskjell fra døråpning på topp synlig sokkelflis under terskel og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 60 mm. Dette er vurdert til å

være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. (TG1) Det ble utført funksjonstest av fall i dusjonen, hvor det ble registrert noe vannansamlinger.

-Avløpsrør (ink. sluk): Sluk og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk og avløpsrør bør fornyes.

Våtrom - Underetasje
-Ventilasjon: Ventilasjonsspalte mellom dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel må etableres. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

-Vannrør: Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.

-Overflater vegger: Riss/sprekker i flisfuger registrert på vegg mellom dusjsone og servant. Tiltak bør påregnes. Dert ble registrert noe manglende håndverksmessig utførelse på flisarbeider. I tillegg ble det registrert hull etter tidligere innfestninger i dusjonen. Disse er ikke tilfredsstillende tettet.

-Overflater himling: Det ble registrert indikasjoner på svertesopp i himlingen over dusjonen. Tiltak bør påregnes.

-Overflater gulv: Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Det ble registrert slitte fuger under dusjkabinettet samt indikasjoner på misfarging/svertesopp på elastisk fuge mellom gulv og vegg. Tiltak bør påregnes.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Om tettesjiktet eksisterer har det en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.

-Fallforhold (gulv): Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett er fall vurdert som tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikring. Forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

-Avløpsrør (ink. sluk): Sluk og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk og avløpsrør bør fornyes.

Kjøkken - 1.etasje
-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes innen rimelig tid.

-Overflater vegger: Det ble registrert riss/sprekk i brannmur.

-Avløpsrør: Deler av avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken - Underetasje
-Overflater gulv: Gulvets overflate bærer preg av slitasje. Gulvoverflate bør fornyes.

-Innredning: Det ble registrert skade på benkeplate.

-Avløpsrør: Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje
-Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM): Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende i stuen. Manglende ventilering bør utbedres.

-Overflater vegger: Det ble stedvis registrert tegn til svertesopp, fuktmerker og råteskade på nedre deler av trevegger i boder. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk mot grunnmur som viser en trekvotefukt på mellom 16% og 20%. Kan tyde på fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak og ytterligere undersøkelser må påregnes.

-Overflater gulv: Gulvflater med synlig muroverflate og gulvbord av tre bærer stedvis preg av slitasje. Tiltak bør påregnes.

-Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da yttervegger/grunnmur ikke er utlektet under terreng. Fuktindikatorinstrument viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktvandring i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.

-Innerdører: Enkelte innerdører bærer preg av slitasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller
-Overflater himling: Det ble registrert vridde/deformerte trebord i en bod. Tiltak bør påregnes.

-Overflater gulv: Det ble stedvis registrert riss/sprekker i gulvflatene samt noe avskalling. Tiltak bør påregnes.

-Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Det er ikke utført hulltaking og fuktmåling da kjelleren ikke har utlektede vegger. Det ble utført overflatesøk med egnet instrument på kjellervegger som indikerer at det er fuktvandring i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. I tillegg ble det foretatt fuktmåling med pigg i himling som viser en forhøyet trekvotefukt på mellom 16% og 20%. Tiltak må påregnes.

Loft - uinnredet / råloft
-Helhetsvurdering: Det er etablert luke i himlingen i gang mellom bad og soverom i 1.etasje som var igjenskrudd på befaringsdagen. Luken var ikke løsnet eller åpnet samt det var ingen trappetige tilgjengelig. Loftet er dermed ikke undersøkt og TG2 er gitt for å belyse risiko. Sjulte eller bakenforeliggende skader kan ikke utelukkes.

lldsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)
-Skorsteiner inne i boligen: Det er stedvis registrert riss/sprekker i pipen. Tiltak bør påregnes.

Innvendige trapper
-Innvendige trapper: TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Trapp mellom 1.etasje og underetasje: Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trapp mellom underetasje og kjeller: Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Rekkverkshøyden er under 90 cm. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 25 cm. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
-Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftning innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Varmtvannsberedere er plassert i tørt rom uten sluk, men har ikke automatisk vannstoppventil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

-Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Vannrør bør fornyes.

-Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Avløpsrør bør fornyes.

Radon
-Radon: Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Elektrisk anlegg
-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Det mangler deksel/kapslinger rundt sikringer i skapet. Med bakgrunn i at det ikke er fremlagt

dokumentasjon/bevis på at det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det er stedvis kabler som stikker ut av bokser samt at deler av anlegget er vurdert til å være gammelt. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon
-Fasader ink. kledning: Det ble stedvis registrert noe sprekker, avflassing og overflateslitasje. Tiltak må påregnes.

Yttertak
-Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Det er synlige deformasjoner på tekkingen samt indikasjoner på korrosjon. Tiltak må påregnes.

-Takgjennomføringer: Tettedetaljer for takgjennomføringer inkludert skorstein kan ikke med sikkerhet sies å være tilfredsstillende.

-Konstruksjon: Konstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til loft. TG2 er gitt for å belyse risiko.

-Gesimsløsninger: Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og

utbedringstiltak kan iverksettes dersom behov.

Drenering
-Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur: Det vurderes at grunnmuren mangler fuksikring. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Terrenget på baksiden av bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres.

-Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark: Det er utført fuksøk med egnet instrument på grunnmur som gir indikasjoner på fuktvandring i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Alder: Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Forstøtningsmurer
-Forstøtningsmurer: Sprekker og riss. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Det mangler rekkverk. Tiltak bør påregnes.

Stikkledninger og tanker
-Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Utvendige vann- og avløpsrør har en ukjent alder som tilsier at anbefalt brukstid kan være passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn og utskiftninger innen rimelig tid må påregnes.

-Oljetanker: Det hefter usikkerhet om det er nedgravet oljetank på eiendommen. Med bakgrunn av kombinert vedovn med parafinbrenner kan ikke dette utelukkes. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 3:
Kjøkken - underetasje
-Vannrør: Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannfør må fornyes innen rimelig tid. (TG2)
Det ble registrert drypplekkasje fra kjøkkenarmatur samt at armaturet er noe løst. Tiltak må påregnes. (TG3)
Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)
-Ildsteder inne i boligen: Det ble registrert skade på fliser som er etablert under ildsted i underetasjen. Tiltak må påregnes. Avstand fra ildsted i underetasjen til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Etasjeskiller
-Skjevhetmåling: Det er noe merkbare skjevheter i stue 1.etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 28 mm.
Det er merkbare skjevheter i stue underetasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 35 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Sjablongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000

Dører og vinduer
-Vinduer: Det ble registrert noe overflateslitasje på vinduer av tre i underetasjen og kjelleren samt sprekt glass i et vindu. Tiltak må påregnes. (TG3)
Enkelte vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. (TG2) Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

-Dører: Ytterdører tetter ikke tilstrekkelig mot karm. Tiltak må påregnes. (TG2) Ytterdør mellom stuen og balkongen bærer preg av slitasje og kunne ikke åpnes/lukkes på befaringsdagen. Tiltak må påregnes. (TG3) Dører utvendig Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Nordvestvendt balkong
-Terrasser/inntrukket balkong over innvendige rom: Rekkverkshøyden er under 100 cm. Avvik fra dagens gjeldene forskrift. Rekkverket har i tillegg åpninger større enn 5 cm. Gulvoverflaten bærer preg av slitasje. Det er ukjent alder på tettesjiktet og det vurderes til at tettesjiktet må skiftes/utbedres da det blant annet ikke er tilstrekkelig klemt/tettet mot yttervegg. TG3 er valgt på grunn av sikkerhet og synlig slitasje på belegg/tettesjikt. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Frittstående terrasse
-Helhetsvurdering: Terrassen bærer preg av overflateslitasje samt råteskader på rekkverk. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Utvendige trapper
-Helhetsvurdering: Trapp av trekonstruksjon mangler rekkverk. Tiltak bør påregnes. (TG3) Det ble registrert skade/avskalling på et trinn i trapp til ytterdør i 1.etasje. Tiltak bør påregnes. (TG3) Trapper og reposer av murkonstruksjoner har for lav rekkverkshøyde samt åpninger større enn 5 cm. TG3 er gitt grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på

terrasse/garasje/tak/fasade?
-Utskiftning av vinduer, 2022.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? -Ja.

Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? -Ja.

TILLEGGSKOMMENTAR
Polygon Drammen var på befaring forbindelse med mistanke om fukt. Det ble ikke avduket fukt i leiligheten.

Boligens areal
Primærrom: 184 kvm, Bruksareal: 252 kvm

1. etasje:
Bruksareal: 97 m².
Primærrom: 97 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, gang, bad og to soverom.

U . etasje:
Bruksareal: 100 m².
Primærrom: 87 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Vindfang, gang, kjøkken, stue, gang, bad, kontor og soverom.
Sekundærrom: 13 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Seks boder.

Kjeller:
Bruksareal: 55 m².
Sekundærrom: 55 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Vaskekjeller, garasje og to boder.

Bod under trapp i underetasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.
Bodareal i enden av gangen med varmtvannsberedere har ikke dør, men kun åpning mot gangen og er dermed medregnet i bruksarealet som primærrom.
Vaskekjeller er medregnet i bruksarealet som sekundærrom da det vurderes til at rommet ikke lenger benyttes til dette formålet.
Det gjøres oppmerksom på at planløsningen i underetasjen fraviker fra byggetegningene. Det er etablert oppholdsrom/kontor hvor det på byggetegninger er beskrevet veranda. Det er ikke kjent om dette er søkt om eller godkjent av offentlig myndighet. Arealene er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Aralet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Markusveien 4 med tilleggstomt er 786 kvm og Markusveien 4 B er 974 kvm

Garasje / parkering

Eiendommen har enkeltgarasje og mulighet for parkering i egen gårds plass.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur og støpt gulv mot grunn av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av mur og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende og stående trekledning. Yttertak med valmtakform av trekonstruksjon tekket med metallplater. Ytterdører med og uten glassfelt fra ukjent årstall. Vinduer med ett- og to-lags glass og karmer/rammer av tre og pvc/komposittmateriale fra 1995, 2021 og ukjent årstall.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette

innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Barnehage / skole i området

Barnehage
Bikkjestykket barnehage (1-5 år) 9 min gange 0.8 km.
Strømsø barnehage (1-5 år) 13 min gange 1.1 km.
Skattekisten barnehage (0-5 år) 15 min gange 1.2 km.
Skole
Brandengen skole (1-7 kl.) 9 min gange 0.8 km.
Fjell skole (1-7 kl.) 14 min gange 1.3 km.
Danvik skole (1-7 kl.) 20 min gange 1.6 km.
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 14 min gange 1.1 km.
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 20 min gange 1.7 km.
Drammen videregående skole 21 min gange 1.7 km.
Heltberg vgs. Drammen 6 min med bil.

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og veggventiler med mekanisk avtrekk på bad i 1.etasje og kjøkken.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 38 290 pr. år
Vann, avløp og renovasjon.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 378 589 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 4 962 920 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig

Nei.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Båndlegging for regulering etter pbl. Kommuneplan (5.10.2015)
Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (5.10.2015)

Gjeldendre regulering:
3005 0602365 Detaljregulering for E134 Strømsåstunnelen (29.11.2016)
3005 06023-8 REGULERINGSPLAN FOR STYRMOES VEI. (9.3.1932) Boliger
3005 060238-8 FRYDENHAUGVEIEN 35 - MARKUSVEIEN 3 (4.9.1978) Annen veigrunn
3005 060238-8 FRYDENHAUGVEIEN 35 - MARKUSVEIEN 3 (4.9.1978) Gang-/sykkelvei

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1938/201550-1/90 Best. om vann/kloakkledn. 19.10.1938
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om gjerde

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra

Drammen kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt i salgsoppgaven.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 95 03 71 01 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses

kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eieendomsskatt til kommunane har vedkommende

kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Markusveien 4, 3041, Drammen, Gnr. 20 bnr. 41 i Drammen kommune

Eier

Yonas Tesfamichael Aregai

Oppdragsnummer

11-23-0050

Meglers vederlag

Tilrettelegging (Kr.12 900)
Provisjon (forutsatt salgssum: 5 990 000,-) (Kr.53 910)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Drammen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Markusveien 4
3041 Drammen
Gnr./Bnr.: 20/41
Drammen kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 252 m² (P-rom: 184 m²/S-rom: 68 m²)

Befaring

Befaringsdato: 15.05.2023

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41 41 41 28
E-post: boligrapport.sandefjord@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Nils Magnus Graff Fossnes
Mobil: 41225641

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuelt måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjåblongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjåblongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med sne på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	15.05.2023
Referansenummer	15030002
Meglerforetakets oppdragsnummer	11-23-0050
Hjemmelshaver/selger	Yonas Tesfamichael Aregai
Bygningssakkyndig inspektør	Nils Magnus Graff Fossnes
Tilstede på befaringen	Nøkkelbefaring
Utvendige snødekte flater	Nei
Ute temperatur	15 °C
Rapportdato	18.05.2023 16.40

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Tomannsbolig
Gate/vei adresse	Markusveien 4
Postnummer/sted	3041 Drammen
Kommune	3005 - Drammen
Gnr./Bnr.:	20/41
Tomt	Eiet tomt

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1940		

Byggemåte

Enebolig med integrert garasje beliggende på Austad i Drammen kommune. Skrånende tomt opparbeidet med singlet oppkjørsel, naturtomt og diverse beplantning. Forstøtningsmur av betong/sparesteinsmur mot oppkjørsel. Det er etablert nordvestvendt balkong på siden av boligen samt frittsående terrasse i trekonstruksjon på baksiden av boligen.

Boligen er oppført med grunnmur og støpt gulv mot grunn av betong/murkonstruksjoner. Etasjeskillere av mur og trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende og stående trekledning. Yttertak med valmtakform av trekonstruksjon tekket med metallplater. Ytterdører med og uten glassfelt fra ukjent årstall. Vinduer med ett- og to-lags glass og karmer/rammer av tre og pvc/komposittmateriale fra 1995, 2021 og ukjent årstall. Oppvarming med elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og veggventiler med mekanisk avtrekk på bad i 1.etasje og kjøkken.

Enebolig over tre etasjer bestående av:
Kjeller med vaskekjeller, to boder og garasje.
Underetasje med vindfang, gang, kontor, kjøkken, stue, gang, bad, soverom og seks boder.
1.etasje med vindfang, gang, kjøkken, stue, spisestue, gang, bad og to soverom. Det er utgang til balkongen fra spisestuen.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - 1.etasje		Ventilasjon	8	
		Vannrør	8	
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	8	
		Overflater vegger	8	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
		Fallforhold (gulv)	8	
		Avløpsrør (ink. sluk)	8	
Våtrom - Underetasje		Ventilasjon	9	
		Vannrør	9	
		Overflater vegger	9	
		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
		Avløpsrør (ink. sluk)	9	
Kjøkken - 1.etasje		Vannrør	10	
		Overflater vegger	10	
		Avløpsrør	10	
Kjøkken - Underetasje		Overflater gulv	10	
		Innredning	10	
		Avløpsrør	10	
		Vannrør	10	Kr 0 - 10 000
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater vegger	11	
		Overflater gulv	11	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11	
		Innerdører	11	
Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Overflater himling	12	
		Overflater gulv	12	
		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	12	

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Loft - uinnredet / råloft		Helhetsvurdering	12	
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12	
		Ildsteder inne i boligen	12	Kr 0 - 10 000
Innvendige trapper		Innvendige trapper	13	
Etasjeskiller - .		Skjevhetmåling	13	Kr 50 000 - 100 000
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
		Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	14	
Radon		Radon	14	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	15	
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader ink. kledning	15	
Dører og vinduer		Vinduer	16	Kr 0 - 10 000
		Dører	16	Kr 10 000 - 50 000
Yttertak		Tekking (undertak, lektar og yttertekking)	16	
		Takgjennomføringer	16	
		Konstruksjon	16	
		Gesimsløsninger	16	
Balkonger, terrasser, veranda etc.		Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	17	Kr 10 000 - 50 000
		Helhetsvurdering	17	Kr 0 - 10 000
Utvendige trapper		Helhetsvurdering	17	Kr 10 000 - 50 000
Drenering		Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur	18	
		Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	18	
		Alder	18	
Forstøtningsmurer		Forstøtningsmurer	18	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	18	
		Oljetanker	18	

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
1. etg.	97	97	0	Vindfang, gang, kjøkken, stue, spiseetue, gang, bad og to soverom.	
Underetasje	100	87	13	Vindfang, gang, kjøkken, stue, gang, bad, kontor og soverom.	Seks boder.
Kjeller	55	0	55		Vaskekjeller, garasje og to boder.
SUM	252	184	68		

Kommentarer til areal

Bod under trapp i underetasjen er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Bodareal i enden av gangen med varmtvannsbereidere har ikke dør, men kun åpning mot gangen og er dermed medregnet i bruksarealet som primærrom.

Vaskekjeller er medregnet i bruksarealet som sekundærrom da det vurderes til at rommet ikke lenger benyttes til dette formålet.

Det gjøres oppmerksom på at planløsningen i underetasjen avviker fra byggetegningene. Det er etablert oppholdsrom/kontor hvor det på byggetegninger er beskrevet veranda. Det er ikke kjent om dette er søkt om eller godkjent av offentlig myndighet. Arealene er medtatt i rapporten etter dagens bruk.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder takstbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordeelingen av P-ROM og S-ROM er basert på takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkyndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Rapport

Våtrom - 1.etasje

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme. Malt panel og flislagte vegger. Malt flater i himling. Vegghengt servantinnredning med dører og skuffer. Overpølliggende servant med ett-greps armaturer. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Dusjnisje med skyvedør. Vegghengt dusjarmatur. Gulvstående toalett. Synlige vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:	
		Overflater himling - Overflater gulv - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstatede rom til våtsone. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
	TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte mellom dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekks effekt når døren er lukket. Lufttilførsel må etableres.
		Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
		Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det	Sluket er isolert inne i dusjsonen. Vannsløp eller lekkasjevann utenfor denne sonen har ingen/ redusert mulighet til å nå sluket. For å unngå vannskade bør tilstrekkelig mulighet til å nå sluket for vannsløp eller lekkasjevann etableres.
		Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfluger observert i dusjsonen. Kan være en indikasjon på uttetheter i våtrommets tettesjikt. Tiltak bør påregnes.
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Om det er benyttet tettesjikt har dette en ukjent alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
			Det er ikke mulig å verifisere om slukmansjett og klemring er benyttet eller om monteringen er korrekt. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Ytterligere undersøkelser anbefales.
		Fallforhold (gulv)	Lokalfall i dusjsonen er mindre enn hva som ideelt anbefales. Det ble målt på tilfeldig sted og målingen viste et fallforhold på 4 mm. Fallet er mindre enn 1:50 i en avstand på 80 cm. (TG2) Nivåforskjell fra døråpning på topp synlig sokkeflis under terskel og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 60 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. (TG1) Det ble utført funksjonstest av fall i dusjsonen, hvor det ble registrert noe vannansamlinger.
		Avløpsrør (ink. sluk)	Sluk og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk og avløpsrør bør fornyes.

Våtrom - Underetasje

Bad fra ukjent årstall. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Malte flater i himling. Gulvstående servantinnredning med dører. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil, overlys og stikkontakt over servant. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett. Synlige vannrør av kobber og armerte flexrør. Synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på vegg.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Fukt i tiliggende konstruksjoner	
	Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det var ikke praktisk mulig å foreta hulltaking/fuktmåling mot dusjsonen grunnet murvegger. Det er foretatt fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i åpen vegg i tilstøtende rom mot servant. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16.
 TG 2	Ventilasjon	Ventilasjonsspalte mellom dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel må etableres. Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskifting. Mekanisk avtrekk bør etableres.
	Vannrør	Vannrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes.
	Overflater vegger	Riss/sprekker i flisfuger registrert på vegg mellom dusjsone og servant. Tiltak bør påregnes. Dert ble registrert noe manglende håndverksmessig utførelse på flisarbeider. I tillegg ble det registrert hull etter tidligere innfestninger i dusjsonen. Disse er ikke tilfredstillende tettet.
	Overflater himling	Det ble registrert indikasjoner på svertesopp i himlingen over dusjsonen. Tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Det registreres bomlyd i et par-tre fliser, noe som indikerer redusert vedheft mellom flis og underlag. Det ble registrert slitte fuger under dusjkabinettet samt indikasjoner på misfarging/svertesopp på elastisk fuge mellom gulv og vegg. Tiltak bør påregnes.
	Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	Om tettesjiktet eksisterer har det en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres.
	Fallforhold (gulv)	Lokalfall er mindre enn anbefalt, men grunnet bruk av dusjkabinett er fall vurdert som tilstrekkelig med tanke på lekkasjesikring. Forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett. Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
	Avløpsrør (ink. sluk)	Sluk og avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er overskredet. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Sluk og avløpsrør bør fornyes.

Kjøkken - 1. etasje

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat og heltre. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Metallplater mellom kjøkkenbenk og overskap. Kjøleskap i hjørnet, komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber og plastmateriale. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater gulv - Ventilasjon - Innredning - Annet	
	Informasjon	Det ble utført fuktøk på gulv med egnet instrument ved oppvaskmaskin og kjøleskap uten at det ble registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier.
 TG 2	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør bør fornyes innen rimelig tid.
	Overflater vegger	Det ble registrert riss/sprekk i brannmur.
	Avløpsrør	Deler av avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Kjøkken - Underetasje

Kjøkkeninnredning fra ukjent årstall med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps armatur. Malte flater mellom kjøkkenbenk og overskap. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Komfyr og oppvaskmaskin i benk. Ventilator i overskap. Vannrør av kobber og plastmateriale. Avløpsrør av plast.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Ventilasjon	
 TG 2	Overflater gulv	Gulvets overflate bærer preg av siltasje. Gulvoverflate bør fornyes.
	Innredning	Det ble registrert skade på benkeplate.
	Avløpsrør	Avløpsrør er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
 TG 3	Vannrør	Vannrør av kobber er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Vannrør må fornyes innen rimelig tid. (TG2) Det ble registrert drypplekkasje fra kjøkkenarmatur samt at armaturet er noe løst. Tiltak må påregnes. (TG3) Sjåblongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Øvrige rom - 1. etasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater. Slette innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)
--	--

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Underetasje

Underetasjen ligger delvis under terreng. Gulvflater med laminat, fliser, gulvbord av tre og synlig muroverflate. Veggflater med malte flater og trebord. Himlingsflater med malte flater og trebord. Slette innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling	
 TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Ventilasjonen vurderes til å ikke være tilfredsstillende i stuen. Manglende ventilering bør utbedres.
	Overflater vegger	Det ble stedvis registrert tegn til svertesopp, fuktmerker og råteskade på nedre deler av trevegger i boder. Det ble utført fuktmåling med pigg i treverk mot grunnmur som viser en trekvotefukt på mellom 16% og 20%. Kan tyde på fuktvandring i konstruksjonen. Tiltak og ytterligere undersøkelser må påregnes.
	Overflater gulv	Gulvflater med synlig muroverflate og gulvbord av tre bærer stedvis preg av siltasje. Tiltak bør påregnes.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Hulltaking og fuktmåling er ikke utført da yttervegger/grunnmur ikke er utlektet under terreng. Fuktindikatorinstrument viser utslag som ikke helt kan utelukke at det er fuktvandring i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser og tiltak må påregnes.
	Innerdører	Enkelte innerdører bærer preg av siltasje.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Kjelleren ligger delvis under terreng. Gulvflater med synlige muroverflater. Veggflater med malte flater. Himlingsflater med malte flater og trebord. Slette innerdører.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater vegger - Innerdører	
--	---	--

 TG 2	Overflater himling	Det ble registrert vridd/deformerte trebord i en bod. Tiltak bør påregnes.
	Overflater gulv	Det ble stedvis registrert riss/sprekker i gulvflatene samt noe avskalling. Tiltak bør påregnes.
	Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	Det er ikke utført hulltaking og fuktmåling da kjelleren ikke har utlektede vegger. Det ble utført overflatesøk med egnet instrument på kjellervegger som indikerer at det er fuktvandring i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales. I tillegg ble det foretatt fuktmåling med pigg i himling som viser en forhøyet trekvotefukt på mellom 16% og 20%. Tiltak må påregnes.

Loft - uinnredet / råloft

Det vurderes til at det er råloft i boligen.

 TG 2	Helhetsvurdering	Det er etablert luke i himlingen i gang mellom bad og soverom i 1. etasje som var igjenskrudd på befaringsdagen. Luken var ikke løstnet eller åpnet samt det var ingen trappetage tilgjengelig. Loftet er dermed ikke undersøkt og TG2 er gitt for å belyse risiko. Sjulte eller bakenforeliggende skader kan ikke utelukkes.
--	------------------	---

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Pipe/skorstein av teglstein fra byggeår. Det er etablert peis i 1. etasje og ildsted med kombinert olje/parafinbrenner i stue underetasje.

 TG 2	Skorsteiner inne i boligen	Det er stedvis registrert riss/sprekker i pipen. Tiltak bør påregnes.
 TG 3	Ildsteder inne i boligen	Det ble registrert skade på fliser som er etablert under ildsted i underetasjen. Tiltak må påregnes. Avstand fra ildsted i underetasjen til brennbart materiale er mindre enn 30 cm og dermed i utgangspunktet forskriftstridig. Tilstrekkelig avstand mellom ildsted og brennbart materiale må etableres. Sjåblongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Innvendige trapper

Svingtrapp med rekkverk av tre mellom 1. etasje og underetasjen.
Rettrapp av murkonstruksjon med rekkverk av tre mellom underetasjen og kjelleren.

 TG 2	Innvendige trapper	TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Trapp mellom 1 etasje og underetasje. Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Trapp mellom underetasje og kjeller. Trappens bruksflater bærer preg av slitasje. Rekkverkshøyden er under 90 cm. Det er kun rekkverk/håndløper på en side. Trappen har stedvis fri ganghøyde lavere enn 2,0 m. Inntrinn er mindre enn 25 cm. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
--	--------------------	---

Etasjeskiller -

Etasjeskillere av mur og trekonstruksjoner.
Det er foretatt kryssmålinger i følgende rom: stue 1. etasje og stue underetasje.

 TG 3	Skjevhetmåling	Det er noe merkbare skjevheter i stue 1. etasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 28 mm. Det er merkbare skjevheter i stue underetasje. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i rommet er målt til 35 mm. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert. Sjåblongmessig prisanslag: kr 50 000 - 100 000
--	----------------	---

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber fra ukjent årstall.
Hovedstoppekran er plassert i kjeller.
Avløpsrør av plast og støpejern fra ukjent årstall.
Stakeluke er plassert i underetasjen og kjeller.
Varmtvannsbereeder fra Oso på 198 liter produsert år 2000.
Varmtvannsbereeder fra Høla på ukjent antall liter og ukjent årstall.
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer og veggluker med mekanisk avtrekk på bad i 1. etasje og kjøkken.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Hovedstoppekran - Stakeluke	
 TG 2	Varmtvannsbereeder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	TG2 er valgt på grunn av alder og tilstand. Det kan ikke utelukkes behov for reparasjoner/utskiftnig innen rimelig tid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Varmtvannsbereedere er plassert i tørt rom uten sluk, men har ikke automatisk vannstoppventil. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
	Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Vannrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Vannrør bør fornyes.
	Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	Avløpsrør i boligen er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Avløpsrør bør fornyes.

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt 2,53 meter takhøyde i stue 1. etasje.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Rømningsvei - Dagslysfate - Takhøyde	
--	---	--

Radon

 TG 2	Radon	Det er ukjent om radonmåling er gjennomført i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.
--	-------	---

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg.
Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Forenklet vurdering: Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereeder: Nei. Er det synlig tegn på termiske skader: Nei. Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei. Selgers opplysninger: Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Vet ikke. Foreligger det ertilsynrapport fra de siste fem år: Ingenting fra min periode som eier (2 år), ingen kjennskap til perioden før dette. Forekommer det at sikringer løses ut: Nei. Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget: Nei. Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Vet ikke. Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Ikke i min periode som eier (2 år), ingen kjennskap til tiden før det. Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja. Sikringskap med automatsikringer er plassert i bod i underetasjen.
--	--	--

 TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999. Det mangler deksel/kapslinger rundt sikringer i skapet. Med bakgrunn i at det ikke er fremlagt dokumentasjon/bevis på at det har vært utført el-kontroll av boligen er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det er stedvis kabler som stikker ut av bokser samt at deler av anlegget er vurdert til å være gammelt. Det legges vekt på at undersøkelsene ikke er utført av en elfagkyndig kontrollør/eltakstmann. På generelt grunnlag anbefales utvidet el-kontroll av kvalifisert elfagkyndig kontrollør/eltakstmann.
--	--	---

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier	
--	--	--

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner med liggende og stående trekledning.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon	
 TG 2	Fasader inkl. kledning	Det ble stedvis registrert noe sprekker, avflassing og overflateslitasje. Tiltak må påregnes.

Dører og vinduer

Ytterdører med og uten glassfelt fra ukjent årstall. Vinduer med ett- og to-lags glass og karmer/rammer av tre og pvc/komposittmateriale fra 1995, 2021 og ukjent årstall.
Selger opplyser at vinduer av pvc/komposittmateriale er satt inn for ca. 1 år siden.

 TG 3	Vinduer	Det ble registrert noe overflateslitasje på vinduer av tre i underetasjen og kjelleren samt sprekt glass i et vindu. Tiltak må påregnes. (TG3) Enkelte vinduer er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på vinduer hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. (TG2) Sjåblongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
	Dører	Ytterdører tetter ikke tilstrekkelig mot karm. Tiltak må påregnes. (TG2) Ytterder mellom stuen og balkongen bærer preg av slitasje og kunne ikke åpnes/lukkes på befaringsdagen. Tiltak må påregnes. (TG3) <-b>Dører utvendig Sjåblongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000

Yttertak

Yttertak med valmtakform av trekonstruksjon tekket med metallplater fra ukjent årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfangere	
 TG 1	Inspeksjonsmulighet	Taket er kun inspisert fra feie/stigetrinn på taket grunnet sikkerhetsmessige årsaker.
 TG 2	Tekking (undertak, lektor og yttertekking)	Det er synlige deformasjoner på tekkingen samt indikasjoner på korrosjon. Tiltak må påregnes.
	Takgjennomføringer	Tettedetaljer for takgjennomføringer inkludert skorstein kan ikke med sikkerhet sies å være tilfredstillende.
	Konstruksjon	Konstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende tilgang til loft. TG2 er gitt for å belyse risiko.
	Gesimsløsninger	Det kan ikke verifiseres at det er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at etablering av lufting og utbedringsiltak kan iverksettes dersom behov.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stuen til nordvestvendt balkong på ca. 6 m2.
Gulvoverflate av belegg med rekkverk av metall.
Rekkverkshøyde er målt til 86 cm.

 TG 3	Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom	Rekkverkshøyden er under 100 cm. Avvik fra dagens gjeldene forskrift. Rekkverket har i tillegg åpninger større enn 5 cm. Gulvoverflaten bærer preg av slitasje. Det er ukjent alder på tettesjiktet og det vurderes til at tettesjiktet må skiftes/utbedres da det blant annet ikke er tilstrekkelig klemt/tettet mot yttervegg. TG3 er valgt på grunn av sikkerhet og synlig slitasje på belegg/tettesjikt. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	---	---

Balkonger, terrasser, veranda etc

Frittstående terrasse av trekonstruksjon på ca. 20 m2.
Gulvoverflate av terrassebord med rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde er målt til 90 cm.

 TG 3	Helhetsvurdering	Terrassen bærer preg av overflateslitasje samt råteskader på rekkverk. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000
--	------------------	--

Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre og murkonstruksjoner.

 TG 3	Helhetsvurdering	Trapp av trekonstruksjon mangler rekkverk. Tiltak bør påregnes. (TG3) Det ble registrert skade/avskalling på et trinn i trapp til ytterdør i 1. etasje. Tiltak bør påregnes. (TG3) Trapper og reposer av murkonstruksjoner har for lav rekkverkshøyde samt åpninger større enn 5 cm. TG3 er gitt grunnet sikkerhetsmessige årsaker. Tiltak må påregnes. Sjablongmessig prisanslag: kr 10 000 - 50 000
--	------------------	---

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur vurdert til å være av betong.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Fundamenter - Grunnmur	
 TGIU	Byggegrunn	Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering er fra ukjent årstall.

 TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann fra yttertak og bortledning - Risikoutsatt område	
 TG 2	Utvendig terreng, inkl fuktsikring av grunnmur	Det vurderes at grunnmuren mangler fuktsikring. Konsekvens kan være økt fare for fuktvandring i konstruksjoner under bakkenivå. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Terrenget på baksiden av bygget har stedvis fall mot grunnmuren. Forholdet øker fuktbelastningen på grunnmuren. Tilstrekkelig fall rundt bygget må etableres.
	Fuktmerker / -symptomer i kjeller/underetg. Ink. eventuell krypekjeller og plate på mark	Det er utført fuktsøk med egnet instrument på grunnmur som gir indikasjoner på fuktvandring i konstruksjonen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
	Alder	Dreneringens tilstand har påvirkning på underetasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drenssystem har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, TG2 settes for å belyse risiko.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av sparesteinsmur/murkonstruksjoner.

 TG 2	Forstøtningsmurer	Sprekker og riss. Uvisst om negativ utvikling er fortsatt gjeldende eller om utviklingen har stoppet/er stabil. Ytterligere undersøkelser og tiltak anbefales. Det mangler rekkverk. Tiltak bør påregnes.
--	-------------------	--

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning fra ukjent årstall.

 TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Utvendige vann- og avløpsrør har en ukjent alder som tilsier at anbefalt brukstid kan være passert. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn og utskiftninger innen rimelig tid må påregnes.
	Oljetanker	Det hefter usikkerhet om det er nedgravet oljetank på eiendommen. Med bakgrunn av kombinert vedovn med parafinbrenner kan ikke dette utelukkes. Ytterligere undersøkelser må påregnes.

Sjekkliste dokumentasjon

	Kommentar
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Snitt, plan- og fasadetegninger er fremlagt.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Fremlagt dokument om feietilsyn datert 24.04.2023.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Det hefter usikkerhet om det er oljetank på eiendommen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklærings skjema	Fremlagt. Signert og datert: 14.05.2023.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primerkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden bygges. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilråskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader til skje knyttet til utskiftingen/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledde- og opplekkede murlater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Er rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forskning NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

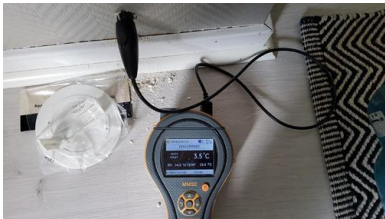
Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:
Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonsskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningssskader, ombyggningsmulighet, innredningsmulighet (eks vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. pipor (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og lisdsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad 1.etg]



Våtrom - [Fuktmåling bad 1.etg]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). -
[Fuktmåling i himling kjeller]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Rørøpplagg i kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Balkong]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk bad underetasje]



Våtrom - [Fuktmåling bad underetasje]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Hovedstoppekran]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereeder fra Høiax]



Balkonger, terrasser, veranda etc - [Mangelfullt tetting
balkong]



Forstøtningsmurer - [Sprekk i forstøtningsmur]



Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger). -
[Fuktmåling med pigg i treverk som støter mot
grunnmur/yttervegg.]



Overflater vegger - [Råteskade og fuktmerker i bod]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Varmtvannsbereeder fra Oso]



Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som
er inkludert i andre rom) - [Stakeluke]

Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgoppgraden

Meglerfirma	Meglerhuset & Partners Drammen AS	Oppdragsnr.	11230050
Adresse	Markusveien 4		
Postnr.	3041	Sted	Drammen
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2021	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr 91425483
Selger 1. Fornavn	Yonas Tesfamichael	Etternavn	Aregai

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke
Firmanavn: Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Utskiftning av vinduer, 2022

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke
Firmanavn: Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarerklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar: Ja.

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?
☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar:

TILLEGGSKOMMENTAR

Polygon Drammen var på befaring forbindelse med mistanke om fukt. Det ble ikke avduket fukt i leiligheten.

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsleiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850
- Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
- Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukertell, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

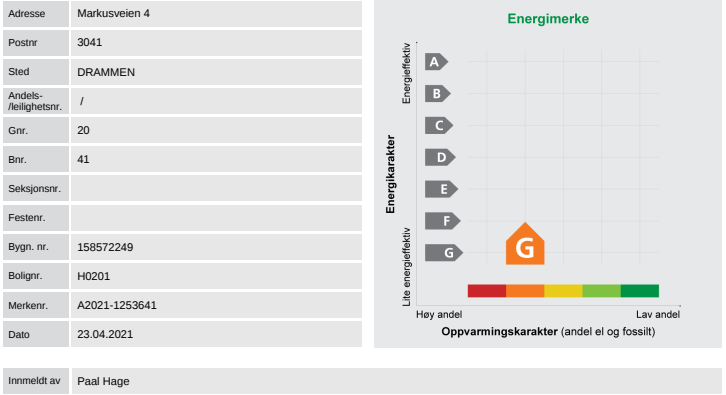
Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: <https://buysure.no/Anticimex/vilkaar> Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <https://buysure.no/boligselgerforsikring>

☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsleilendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 14/05/2023 17:26:18 (EES-versjon: 2)



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

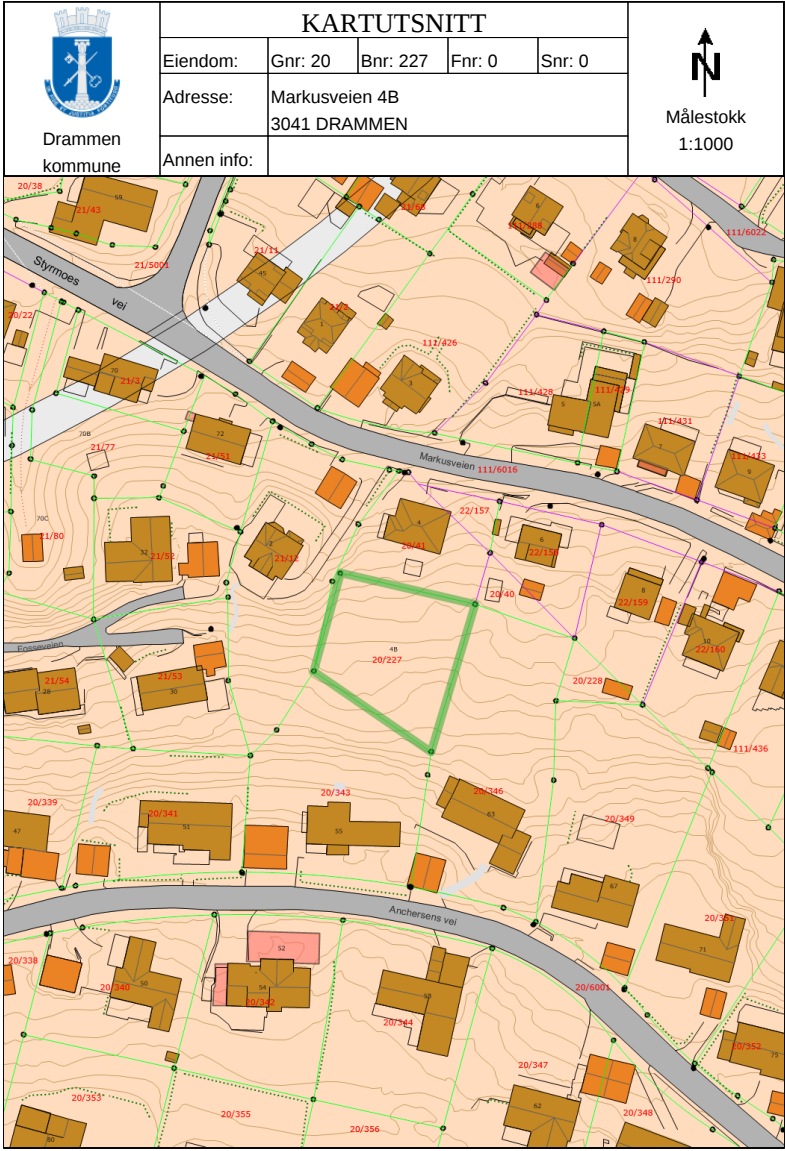
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.









Boligkjøperpakken

Hva inneholder boligkjøperpakken?

Boligkjøperpakken inneholder boligkjøperforsikring og Super innboforsikring, og kan inneholde Standard husforsikring avhengig av boligens eierform. Selve husforsikringen kan oppgraderes til superdekning mot et tillegg i prisen. Se forsikringsvilkårene på if.no for nærmere beskrivelse av hver enkelt dekning.

Boligkjøperforsikring

Gjennom forsikringen får du spesialisert juridisk bistand hvis du oppdager skjulte feil eller mangler ved boligen din, slik at du kan få den erstatningen du har krav på. I tillegg dekker forsikringen nødvendig teknisk bistand og eventuelle idømte sakskomkostninger. Forsikringen tar med andre ord hånd om den økonomiske risikoen det innebærer å reklamere på et boligkjøp, i tillegg til å hjelpe deg gjennom prosessen.

Flytteforsikring

Flytteforsikringen dekker skade på innbo som oppstår i forbindelse med selve flyttingen.

Innboforsikring med superdekning og

vilkårsgaranti

Vår beste innboforsikring med en forsikringssum på inntil 2 000 000 kroner i innbo for boliger med andels-/aksje-/seksjonsnr. og med en ubegrenset sum på innbo for boliger med eget gnr/bnr.

Dobbel boligforsikring

Vi dekker rente- og forsikringspremie med inntil 10 000 kroner per måned på den gamle boligen din. Forsikringen gjelder hvis du ikke får solgt den gamle boligen tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Dekningen gjelder ift. bud opp til 90 % av prisantydningen.

Når gjelder forsikringen?

Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktmøtet og i ett år etter overtakelse. Prisen du betaler for boligkjøperpakken gjelder det første året, og betales sammen med omkostningene ved boligkjøpet. Dette innebærer at du ikke får en særskilt faktura for forsikringene dine det første året. Selve boligkjøperforsikringen kan beholdes i opptil fem år, og vil årlig koste 300 kroner for boliger med eierform aksje, andel og seksjonsnummer og 450 kroner for boliger med eget gnr/bnr.

Egenandel

Egenandel avhenger av skadetype, og varierer fra 2 000 til 10 000 kroner. Ved bruk av boligkjøperforsikringen er egenandelen 4 000 kroner, mens vi dekker inntil ti timer innledende juridisk bistand før du betaler egenandel. Egenandelen refunderes dersom du mottar erstatning fra selgeren.

Priser på Boligkjøperpakken:

Boliger med andels-/aksjesnummer	6 850 kroner
Boliger med seksjonsnummer	7 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA	12 650 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, over 230 kvm BRA	14 650 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

Om du har spørsmål til boligkjøperpakken kan du kontakte oss på boligkjoper@if.no, eller på 21490081

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperforsikringen gjør du dette på boligkjoperforsikring@if.no, eller på 21497287

Se også if sine hjemmesider for mer informasjon

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Les tilstandsrapport, eiendomsmeplers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg
Norsktakst.no
NEF.no
Forbrukerrådet.no
EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon
om tilstandsrapporten
versjon 1. november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerbudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendoms- meglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeplerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nærværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annon-serte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, bud-givere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig be-krefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud-runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eien-dom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn-holdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgi-ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med-fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 11230050

Bud mottatt: / - kl:

Adresse: Markusveien 4, 3041 Drammen

Betegnelse: GNR 20, BNR 41 i Drammen kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

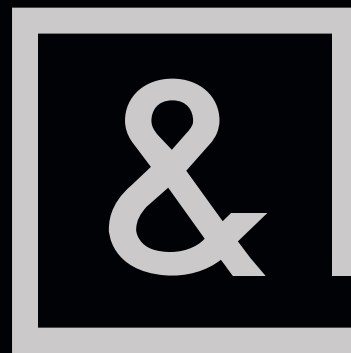
HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meglerhuset & Partners, Drammen Tlf: 901 47 380

Salgsoppgaven er opprettet 19.05.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





PARTNERS.NO